

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00456 vom 2. Dezember 2021**

ZH Verwaltungsgericht, 2021-12-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00456](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00456)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00456 du 2 décembre 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00456 del 2 dicembre 2021

## **Regeste**

Baubewilligung / Nichteintreten | Rechtsmittelbefugnis von Nachbarn (E. 3.2). Die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführenden erfolgt über eine in ihrem Miteigentum stehende Strassenparzelle. Die besondere Betroffenheit der Beschwerdeführenden ergibt sich vorliegend aus den Auswirkungen der mit dem streitgegenständlichen Beschluss bewilligten Umgebungsarbeiten auf die Ausfahrtsverhältnisse im Bereich dieser Strassenparzelle: Bewilligt worden war nämlich auch eine Begrünung eines Spickels auf dem Baugrundstück; die Beschwerdeführenden machten geltend, sie hätten ein begründetes Interesse an der Befahrbarkeit dieses seit langer Zeit dem öffentlichen Strassenverkehr gewidmeten Grundstückspickels bzw. sie seien zur Ausfahrt aus der erwähnten Strassenparzelle auf dessen Befahrbarkeit angewiesen (E. 3.3). Die Beschwerdeführenden sind durch den baurechtlichen Entscheid materiell beschwert und ihre Rechtsmittellegitimation ist zu bejahen (E. 3.4). Die Vorinstanz ist damit auf den Rekurs zu Unrecht nicht eingetreten (E. 4). Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B,

#### **E. 1.1**

E,

#### **E. 1.2**

grenzt im Norden an die G-Strasse (Strassenparzelle Kat.-Nr. 03). In diese mündet wiederum von Norden her die Strassenparzelle H-Weg (Kat.-Nr. 04), welche im Miteigentum der Beschwerdeführenden steht. Die Zufahrt zu deren Grundstück (Kat.-Nr. 05) erfolgt von der G-Strasse über den H-Weg.

### **E. 2**

Gegenstand des streitigen Bauentscheids bilden namentlich eine Teilsanierung einer Fassade eines Mehrfamilienhauses auf der im Eigentum der privaten Beschwerdegegnerschaft stehenden Parzelle Kat.-Nr. 01 und der Bau eines Aussenpools mit gedecktem Sitzplatz sowie mit dem Bauprojekt verbundene Umgebungsarbeiten. Das Mehrfamilienhaus ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht vom 5. Dezember 1994 (BZO; – kommunale – Systematische Rechtssammlung 700.1 [unter [www.kuesnacht.ch](http://www.kuesnacht.ch) > Gemeinde > Verwaltungsorganisation > Systematische Rechtssammlung]) in der Wohnzone W2/1.50 gelegen. Die Parzelle Kat.-Nr. 01 der Beschwerdegegner 1.1 und

### **E. 3**

Zu prüfen ist vorliegend die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht mangels Legitimation der Beschwerdeführenden auf deren Rekurs nicht eingetreten ist.

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid vom 25. Mai 2021, es sei angesichts der örtlichen Gegebenheiten (das Grundstück der Beschwerdeführenden sei vom Baugrundstück ungefähr 78 m entfernt) und in Anbetracht der untergeordneten Natur des Bauvorhabens keine besondere Betroffenheit der Rekurrierenden (bzw. hier Beschwerdeführenden) ersichtlich. Daran vermöge auch nichts zu ändern, dass bislang die Betroffenheit des Erblassers mit Bezug auf die Ausgestaltung eines Spickels auf dem Grundstück der privaten Beschwerdegegnerschaft entlang der G-Strasse im Rahmen bisheriger gerichtlicher Beurteilungen jeweils bejaht worden sei. Die Betroffenheit des Erblassers habe sich aus den Ausfahrtsverhältnissen im Bereich der Verzweigung G-Strasse/H-Weg – insbesondere dessen subjektiv-dinglicher Mitberechtigung an der Strassenparzelle des H-Wegs – hergeleitet. Eine Betroffenheit der Rekurrierenden (bzw. hier Beschwerdeführenden) würde damit vorliegend voraussetzen, dass im Rahmen der bewilligten Umgebungsarbeiten auf der Bauparzelle Veränderungen vorgenommen würden. Die von der Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten (und gestempelten) Darstellungen im Umgebungsplan vom 6. April 2020 wiesen auf dieser Fläche farblich keine Veränderungen aus. Folglich habe die Baukommission für diese Fläche keine Veränderungen bewilligt. Dass seitens der Bauherrschaft abweichende Pläne (datierend vom 12. Februar 2020) eingereicht worden seien, tue nichts zur Sache; denn behördlich bewilligt worden seien einzig die Austauschpläne. Damit entfalle eine Tangierung berechtigter Interessen der Beschwerdeführenden mit Bezug auf die Ausfahrtsverhältnisse an der Verzweigung G-Strasse/H-Weg von vornherein. Die Beschwerdeführenden, die eine Verletzung des die vorzusehenden Grünflächen betreffenden Art. 48a BZO rügen, wenden ein, sie hätten ein begründetes Interesse an der (Erhaltung der) Befahrbarkeit des – seit mehr als 60 Jahren dem öffentlichen Strassenverkehr gewidmeten bzw. Strassengebiet darstellenden – Spickels der Parzelle Kat.-Nr. 01 entlang der G-Strasse. Mit dem Bauentscheid vom 10. November 2020 sei auch ein Umgebungsplan bewilligt worden, in welchem eine Begrünung des Spickels vorgesehen sei, womit er unbefahrbar werde. Zur Ein- und Ausfahrt in die Privatstrasse H-Weg, die gewunden, eng und unübersichtlich sei, seien sie jedoch auf die Befahrbarkeit des Spickels angewiesen.

#### **E. 3.2**

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis eines Nachbarn gegeben, wenn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1 – 24. November 2015, VB.2015.0401, E. 3.3 – 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt damit nicht schon vor, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind, sondern nur dann, wenn die Einwirkungen so

beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz (vgl. zum Ganzen VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00421, E. 2.1 – 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1; RB 1995 Nr. 9; Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 55 f., 59, 68; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 560 ff. ). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis des Bundesgerichts die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m zum Baugrundstück befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich (BGE 140 II 214 E. 2.3 und 136 II 281 E. 2.3.2).

### **E. 3.3**

Wie erwähnt, befindet sich das Grundstück der Beschwerdeführenden etwa 78 m vom Baugrundstück entfernt und die Strassenparzelle des H-Wegs, welche im Miteigentum der Beschwerdeführenden steht, in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks. Die besondere Betroffenheit der Beschwerdeführenden ergibt sich vorliegend sodann aus den Auswirkungen der mit dem streitgegenständlichen Beschluss bewilligten Umgebungsarbeiten auf die Ausfahrtsverhältnisse im Bereich H-Weg/G-Strasse: Mit dem Baugesuchsformular vom 8. Februar 2020 – mit dem Kurzbeschrieb "Verglasung bestehendes Vordach, Erstellung Aussenpool, gedeckter Sitzplatz und Fassadendämmung" – reichten die Beschwerdegegner 1.1 und 1.2 als Planunterlagen unter anderen drei "Umgebungspläne" (Pläne Nrn. 2–4) bzw. Gartengrundrisspläne ein (Eingangsstempel der Baubehörde vom 6. April 2020). Gemäss diesen Plänen ist keine Begrünung des Grundstückspickels entlang der G-Strasse vorgesehen. Zuvor, am 24. Januar 2020, hatte die private Beschwerdegegnerschaft indes ein mit dem Betreff "Nachweis Grünfläche Baugesuch" versehenes Schreiben an die Baukommission bzw. den stellvertretenden Abteilungsleiter Hochbau gesandt; Anhang C zum Schreiben bildet ein Umgebungsplan, in welchem die Begrünung des Strassenspickets vorgesehen ist (Eingangsstempel der Baubehörde vom 24. Februar 2020). Im Textkörper des Schreibens (Seite 1) wird auf diese Begrünung Bezug genommen; es wird dort ausgeführt: "Sie werden sehen, dass wir entlang der G-Strasse und entlang der Privatstrasse vor dem Haus Flächen begrünen möchten, die bislang asphaltiert sind". Sodann wird in dem Schreiben die Fläche des infrage stehenden Spickets in die gemäss Art. 48a BZO vorzusehende Grünfläche mit einberechnet (vgl. die gemäss der Auflistung auf Seite 4 des Schreibens "nicht den Grünflächen" zuzuordnende Fläche – von 2,55 m<sup>2</sup> – "verbleibende versiegelter Bereich Entlang G-Strasse (Kurvenrücksprung)"). In der Rekursantwort der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 8. Februar 2021 wird ausdrücklich bestätigt, dass der Grünflächennachweis vom 24. Januar 2020 die Begrünung ihres Grundstücks entlang der G-Strasse beinhaltet habe. "Um die Frage einer Begrünung unseres Grundstücks entlang der G-Strasse von der Genehmigung unseres Bauantrags komplett loszulösen", hätten sie am 22. Januar 2021 ein Abänderungsgesuch zum Bauantrag sowie darauf basierend eine abgeänderte Grünflächenberechnung eingereicht; die neue Grünflächenberechnung komme "ohne eine Begrünung unseres Grundstückteils entlang der G-Strasse [...] aus". Damit sollte der Streitgegenstand komplett aus dem Baugesuch ausgeklammert werden. Schliesslich war

bereits im Jahr 2019 (unter anderem) um Bewilligung einer Begrünung des betreffenden Grundstücksteils ersucht worden. Seitens der privaten Beschwerdegegnerschaft bestand demnach bei Einreichung des Baugesuchs vom 8. Februar 2020 offenkundig die Absicht, die infrage stehende Grundstücksfläche entlang der G-Strasse zu begrünen. Im baurechtlichen Entscheid vom 10. November 2020 wurden sodann sowohl die Gartengrundrisspläne Nrn. 2–4 als auch das unter dem Titel "Grünflächennachweis" aufgeführte Schreiben vom 24. Januar 2020 als massgebende Unterlagen aufgelistet. Sowohl diese drei Pläne als auch das Schreiben vom 24. Januar 2020 tragen sodann den Stempel der Baukommission, wonach sie "Bestandteil der baurechtlichen Bewilligung vom 10. November 2020" bilden. Von der Wirkung des Stempels auf Seite 1 des Schreibens vom 24. Januar 2020 wird das ganze Dokument erfasst – einschliesslich dessen Anhang C, zumal angesichts dessen, dass im Schreiben selbst, wie dargelegt, auf diesen Plan bzw. die dort vorgesehene Begrünung Bezug genommen wird. Auch aus den Erwägungen im baurechtlichen Entscheid geht nicht hervor, dass etwa nur die Gartengrundrisspläne Nrn. 2–4 (bzw. die "Austauschpläne", so die Vorinstanz) bewilligt werden sollten, nicht aber – trotz des angebrachten Stempels – (auch) der Umgebungsplan gemäss Anhang C zum infrage stehenden Schreiben. Aus den Plänen ersichtliche Bauteile, welche in den Erwägungen nicht näher erwähnt werden, gelten als bewilligt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 436). Unter dem Titel "Anforderungen an die Umgebung" (Erwägung A.11) ist der Wortlaut von Art. 48a BZO betreffend die Grünflächen wiedergegeben und wird weiter lediglich festgehalten, dass "[d]iese Anforderungen [...] eingehalten" würden. Demnach wurde mit dem Bauentscheid auch der Umgebungsplan gemäss Anhang C zum Schreiben vom 24. Januar 2020 bewilligt, welcher eine Begrünung des Grundstückspickels entlang der G-Strasse vorsieht.

#### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführenden sind damit als durch den Beschluss vom 10. November 2020 materiell beschwert zu betrachten und ihre Rechtsmittellegitimation ist somit zu bejahen.

#### **E. 4**

Die Vorinstanz ist damit auf den Rekurs vom 23. Dezember 2020 zu Unrecht nicht eingetreten. Demnach ist in Gutheissung der Beschwerde der Entscheid der Vorinstanz vom 25. Mai 2021 aufzuheben und die Sache im Sinn der Erwägungen an jene zurückzuweisen (vgl. § 64 Abs. 1 VRG).

#### **E. 5.1**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft 1 unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 14 N. 6, 11 und 16). Die Beschwerdegegnerin 2 verzichtete auf das Stellen eines Antrags bzw. auf eine Beschwerdeantwort, weshalb ihr angesichts des Verfahrensausgangs keine Kosten aufzuerlegen sind.

#### **E. 5.2**

Den unterliegenden Beschwerdegegnern 1.1 und 1.2 steht keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie gestützt auf § 17 Abs. 3 VRG im gleichen Verhältnis und solidarisch zu verpflichten, die obsiegenden Beschwerdeführenden zu entschädigen.

#### **E. 5.3**

Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben.

#### **E. 6**

Der vorliegende Rückweisungsentscheid stellt einen Zwischenentscheid dar (BGE 133 II 409 E. 1.2). Solche sind nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) vor Bundesgericht nur dann anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.